

2014

TRABAJO FINAL DE GRADO



USAL
UNIVERSIDAD
DEL SALVADOR

LICENCIATURA EN ECONOMIA



USAL
UNIVERSIDAD
DEL SALVADOR

TEMA:

Estructura de costos de la construcción de viviendas en Argentina.

PROBLEMA:

¿Por qué existe dificultad en la clase media Argentina para adquirir una vivienda propia según sus gustos y necesidades?

Tutor:

Ezequiel Barbenza

Alumno:

Nicolás Alejandro Danilin

INTRODUCCION

Origen del Problema:

Es importante entender que la accesibilidad a una vivienda es una necesidad básica para cualquier ser humano, pero cuando se plantea la propiedad, se encuentra restringida significativamente dicha accesibilidad para los grupos familiares de ingresos medios.

Este trabajo estará centrado en la estructura de costos de la construcción de viviendas para poder obtener datos reales antes de analizar las dificultades del acceso a las mismas.

No se analizará en este trabajo la accesibilidad a las denominadas viviendas económicas ya que las mismas se encuentran asociadas a los grupos socioeconómicos cadenciados o de menores recursos, estando la responsabilidad de solución a este conflicto en manos exclusivamente del Estado Nacional o provincial, por tratarse de un conflicto vinculado a la pobreza.

En cambio si se analizaran grupos socio económicamente en condiciones de obtener créditos o que pueden invertir ahorros, que faciliten la adquisición de la vivienda. La dificultad que actualmente estos grupos tienen para la adquisición de la vivienda será el tema a desarrollar en el transcurso de este trabajo.

Es muy importante tomar en cuenta el valor que significa para una persona tener una vivienda propia, no se compara con otras adquisiciones aun valiosas (ejemplo un vehículo automotor), ya que la vivienda significa fundamentalmente seguridad, crecimiento y proyección para el grupo familiar o para un individuo, tratándose de un hecho que se extiende a toda sociedad, de cualquier región de nuestro país. Estas tres características claves de las viviendas se analizarán profundamente en el transcurso del trabajo.

Objetivo:

El objetivo de este trabajo será investigar la problemática social y económica, de las familias de clase media, para acceder hoy en día a la propiedad de una vivienda, satisfaciendo las demandas en cantidad y calidades. Los niveles de ingresos, el crédito y la disponibilidad de viviendas en el mercado actual argentino, serán entre otros las variables de estudio a considerar.

Objetivo Final:

Confeccionar una estructura de costos reales de la construcción de viviendas; Analizarlo y vincularlo con datos como ingresos medios de la familia de clase media tipo y con la accesibilidad al crédito hipotecario de este mismo estrato social.

Objetivos intermedios:

Analizar la oferta de viviendas y si esta calza con las necesidades de los grupos familiares que desean acceder a su primera vivienda.

Investigar si definitivamente el mercado inmobiliario se ha vuelto una herramienta de inversión y basado en expectativas y especulaciones que nada tiene que ver con las necesidades de las familias.

Cuanto incide la evolución del salario real con la evolución del precio de las propiedades en el tiempo,

Medir el grado de incidencia de los costos del terreno inmobiliario dentro de los costos totales de la construcción.

Investigar si los montos obtenidos en créditos hipotecarios son escasos para la construcción de una vivienda.

Se tratará de responder a varios interrogantes y validar o rechazar un grupo de hipótesis:

Entender si la inaccesibilidad la dan los costos de las construcciones, las incidencias de los terrenos o en cambio el problema se plantea a partir de la financiación y los créditos.

El contexto económico fomenta el consumo en detrimento del ahorro para viviendas.

Síntesis del trabajo a desarrollar:

Primero se realizará una descripción de la vivienda dentro de un contexto social y económico. Este primer punto nos servirá de guía para entender más fácil nuestro punto central del trabajo que son los costos de construcción ya que encuadrará los mismos dentro de las posibilidades reales que tiene una familia a la hora de elegir una vivienda.

El segundo punto tratará sobre los Ingresos del segmento familiar que nos compete entendiendo cuánto gana cada grupo discriminando por grupo familiar con integrantes Profesional o no profesional, además tomaremos como base una familia tipo es decir: Matrimonio mas 2 hijos. Aquí se analizará un dilema clave sobre el ahorro vs consumo de las familias argentinas, qué es fundamental para el tema en cuestión.

En tercer lugar se analizará la construcción civil de viviendas, desglosando los componentes de las mismas, para obtener costos concretos para este grupo de familias. Asimismo y dentro de este punto se analizará el negocio inmobiliario, este mercado es de suma importancia debido a dos características claves: costos de construcción y política cambiaria. En cuanto a los costos de construcción su incidencia es determinante en el costo total de la vivienda. El otro término es la política cambiaria debido a que el mercado inmobiliario es un mercado dolarizado y las políticas cambiarias restrictivas actuales sobre la divisa extranjera generan incertidumbre en el futuro del mercado inmobiliario.

Luego de analizar en detalle los mercados antes nombrados se buscará conocer, a partir de las necesidades anteriormente consideradas, cuál es el costo por metro cuadrado de una vivienda con opcionales de calidad para no ser excluyentes en los resultados. Es de suma importancia recordar que este es el núcleo de la tesis, debido que a partir de la obtención rigurosa de estos datos se analizará y vinculará con otras variables que den posibles soluciones a la problemática planteada. Todo el trabajo está focalizado en una estructura de costos desagregada al máximo posible para la construcción civil.

A continuación se estudiará un tema fundamental para la accesibilidad a la vivienda: el financiamiento, aquí se analizará fundamentalmente la accesibilidad, los montos, los plazos y tasas, como así la disponibilidad, sea desde el sector público (banca estatal o provincial) o el sector privado (en todas las expresiones de la banca privada). Otra vez como en el punto anterior se analizará el dilema de la tendencia al crédito de consumo vs. crédito hipotecario en Argentina.

- Completando el análisis se realizarán simulaciones de acceso a la vivienda, que será obtenido mediante la información proporcionada por los puntos anteriores. Es decir que con datos concretos sobre costos de construcción, ingresos de las familias estudiadas y de las posibilidades de acceso al crédito se obtendrán resultados concretos.

Finalmente se expresarán las conclusiones a las que se arribe, para poder entender la problemática en origen del trabajo, y así expresar las posibles sugerencias sobre los puntos clave, lo que ayudará a la mejor comprensión y soluciones propuestas a este gran problema que tiene la clase media argentina para acceder a la propiedad de una vivienda.

Alcance:

Debido a la gran extensión territorial argentina, la diversidad de hábitos, gustos y necesidades que se presentan los grupos familiares en las diferentes provincias de nuestro país, la infinidad de datos sobre costos de inmuebles por zonas de las diferentes ciudades del país el trabajo será desarrollada utilizando como modelo la Ciudad de San Nicolás de los Arroyos.

Metodología:

Dado que la interpretación de la problemática radica en problemas denominados de "fondo" que se extienden en todo territorio de la República Argentina se tomara como modelo y campo de estudio para la investigación la ciudad de San Nicolás de los Arroyos , dicha ciudad cuenta con aspectos que pueden generalizar la situación del país debido a sus zonas agrícolas con altos rendimientos, sus zonas costeras del Rio Paraná donde se denotan el alto valor fabril por el puerto y el alto valor residencial por las vistas panorámicas al río ,esta ciudad también cuenta con barrios residenciales privados y con zonas fabriles importantes(Siderar,Acindar,Comirsa,)y una zona céntrica destacada con un boom de desarrollo de edificación vertical .

Si se analiza de esta forma la problemática se podrá llegar a cuestiones fundamentales y no puntuales con datos específicos de varias ciudades donde la dirección del trabajo pueda desviarse.

Por las características del trabajo, antes descriptas brevemente en la síntesis, es necesario entender acerca de hábitos y costumbres habitacionales, por lo cual se deberá realizar un análisis cualitativo, que deberá ser apropiadamente ponderado para obtención de valores, que permitan realizar clasificaciones y ordenamientos de lo referido.

Por otra parte, es indudable que las estadísticas marcarán apropiadamente los niveles de demandas de viviendas, los crecimientos poblacionales, ingresos y demás datos vegetativos afines al estudio, lo que significará el análisis cuantitativo correspondiente.

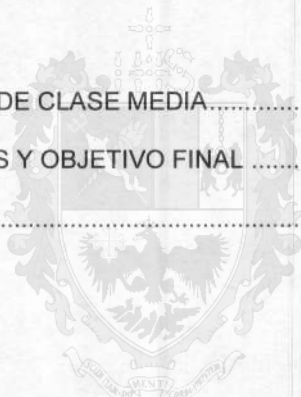
Con esta última metodología además se analizarán costos de construcción, incidencias inmobiliarias y otros componentes asociados al tema analizado.



CONTENIDO

CAPITULO 1 : VIVIENDA	9
CONCEPTO.....	9
SIGNIFICADO.....	10
DERECHO	10
ROL DEL ESTADO.....	13
BREVE RESEÑA HISTORICA DE LA POLITICA SOCIAL.....	14
ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN ARGENTINA	24
CAPITULO 2: GRUPO FAMILIAR E INGRESOS.....	26
CARACTERISTICAS DEL GRUPO FAMILIAR.....	26
INGRESO Y SALARIO. EVOLUCION.....	27
ANALISIS E IMPACTO ECONOMICO	34
CAPITULO 3: ESTRUCTURA DE COSTOS	37
METODOLOGIA APLICADA. PARAMETROS.....	37
MERCADO INMOBILIARIO	38
CONFECCION DE COSTOS	44
CONTEXTO ECONOMICO	53
ANALISIS E IMPACTO ECONOMICO	60

CAPITULO 4: FINANCIAMIENTO	74
CREDITO. PRESTAMO. TIPOS Y LINEAS EXISTENTES.....	74
PRESTAMO HIPOTECARIO BREVE RESEÑA HISTORICA.....	77
ACCESO AL PRESTAMO HIPOTECARIO.....	81
REQUERIMIENTOS. ANALISIS Y COMPARATIVA.....	81
ANALISIS DE MERCADO FINANCIERO EN FUNCION DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	90
CAPITULO 5 : ANALISIS DE DATOS OBTENIDOS	95
MODELIZACION PARA FAMILIAS DE CLASE MEDIA.....	95
ANALISIS DE OBJETIVOS MEDIOS Y OBJETIVO FINAL	115
BIBLIOGRAFIA:	119



CAPITULO 1 : VIVIENDA

CONCEPTO

Materialmente se puede definir el concepto de vivienda como una edificación cerrada a la propiedad ajena, destinada a albergar personas con fines habitacionales que además debe contar con materiales resistentes para proteger a las personas de las condiciones climáticas adversas y sirvan así como refugio donde el hombre pueda conservar con seguridad sus bienes y pertenencias o bien para descansar. Pero además cuando se habla de vivienda se deben tener en cuenta aspectos sociológicos, culturales y económicos.

Una vivienda es el lugar físico donde se genera el grupo familiar, es el hábitat privado donde se desarrolla la vida familiar lo que genera un núcleo íntimo indispensable para la vida de cualquier ser humano. De aquí se desprende un valor sociológico clave para la vivienda en si porque asegura intimidad , privacidad que se requiere para lograr un equilibrio entre la vida social externa como el trabajo, y el entorno familiar donde un individuo puede expresarse en confianza y sirva como núcleo y eje de su vida privada.

Culturalmente toda familia debe poseer esta unidad de vivienda privada para vivir en armonía acorde a la sociedad que los rodea y la falta de esta podría significar un desacople y exclusión a nivel social del grupo familiar que no les permita realizar actividades cotidianas como el trabajo, las relaciones personales, el ocio, pone a el HOGAR como piedra fundamental en el desarrollo sociocultural humano.

Es necesario diferenciar el concepto de Viviendas físicas con el termino HOGAR:

Se define como la persona o grupo de personas que viven bajo el mismo techo y comparten los gastos de alimentación. La importancia radica en que dos grupos familiares que conformen dos hogares pueden compartir una misma vivienda.

SIGNIFICADO

El significado económico de una vivienda reside en un valor de resguardo patrimonial hereditario, que a su vez otorga seguridad, crecimiento y proyección para el grupo familiar o para un individuo.

Seguridad en términos de la característica de resguardo de valor patrimonial que tienen los bienes inmobiliarios generalmente expresados en dólares evitando pérdidas de valor por inflación crea una tendencia a la adquisición de viviendas como una inversión segura y la creencia social de conservar el valor de la inversión.

Crecimiento debido a que para toda familia o individuo una vivienda propia debería ser la primer preocupación o primer objetivo para el crecimiento familiar y expectativas de con el paso del tiempo ir mejorando su vivienda ya sea ampliando o bien vender y comprar una más grande o de mejor calidad y en zonas diferentes. Se cree que el crecimiento patrimonial de una familia es directamente proporcional al crecimiento en términos de calidad, tamaño y localización de la vivienda lo que permite una proyección segura para las generaciones actuales y posteriores del grupo familiares es decir el lugar donde crece la familia.

DERECHO

Cuando se habla de derecho se puede definir a este como un conjunto de normas que permiten resolver los conflictos en el seno de una sociedad. En la problemática a estudiar el conflicto existe pero las normas no son suficientes para resolverlo, ya que es una problemática de gran envergadura donde las vías políticas para el cumplimiento del derecho son más viables que las vías judiciales.

Artículo 14 bis:

La constitución Argentina describe en un fragmento del artículo 14 bis añadido en la reforma de 1957 que:

"El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna." y la facultad de usar y disponer de ella

Es decir que se obliga al Estado a crear las condiciones económicas y financieras regulando los regímenes de créditos hipotecarios, que permitan el ejercicio cierto del derecho natural a ser propietario, es decir él "acceso a una vivienda digna". Pero esto indica también una obligación "operativa" para el Estado, es decir que en principio su implementación exige una ley del Congreso o una decisión del Poder Ejecutivo mediante Decretos de Necesidad y Urgencia.

En 1994, a partir de la última reforma de la Constitución Argentina, algunos tratados internacionales sobre los derechos humanos, alcanzaron jerarquía constitucional. Los tratados enunciados en el artículo 75 inciso 22 de la Constitución Nacional, tienen jerarquía superior a las leyes y poseen rango constitucional. Aparecen varios instrumentos que protegen el derecho a la vivienda.

Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales: en su Artículo 11 primer párrafo:

"Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel adecuado de vida para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia..."

Declaración Universal de Derechos Humanos: Artículo 25 inciso 1.

"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial:

Artículo 5

" En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: ...d) Otros derechos civiles, en particular: ...i) El derecho a circular libremente y a elegir su residencia en el territorio de un Estado; ...v) El derecho a ser propietario, individualmente y en asociación con otros; e) Los derechos económicos, sociales y culturales, en particular: ...iii) El derecho a la vivienda"

Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer: Artículo 14 inciso 2

" Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a: ...h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones."

Convención de los Derechos del Niño: Artículo 27 inciso 3

"Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda."

Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre: Artículos XI

" . Derecho a la preservación de la salud y al bienestar: Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad."

Como podemos observar estos tratados hablan del acceso a la vivienda y esto puede ser interpretado al acceso de la misma en calidad de inquilino es decir que alquilar sea valedero al hablar de acceso a la vivienda ,es ahí entra en juego el derecho a la propiedad, que nuestra constitución nacional también menciona en su artículo 17.

Artículo 17 Constitución Nacional Argentina:

"La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el artículo 4°. Ningún servicio personal es exigible, sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por el término que le acuerde la ley. La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie"

ROL DEL ESTADO

Como se pudo observar anteriormente el acceso y la propiedad a una vivienda es un derecho constitucional por ende el Estado Nacional debe brindar los medios adecuados para el goce de esos derechos, es así que las intervenciones más conocidas por parte de los Gobiernos se realizan regulando el mercado de vivienda. Las opciones son afectando la demanda con subsidios en las tasas de interés del crédito hipotecario o afectando la oferta, entregando viviendas de manera directa acción conocida como "llave en mano".

A simple vista se infiere que cuando el Estado Nacional actúa afectando la demanda de viviendas busca alentar a la clase media de la sociedad en la compra de viviendas, pero esto no es del todo cierto debido a las estrictas condiciones para el acceso a créditos hipotecarios como se verá en capítulos posteriores.

En cambio cuando el Estado Nacional actúa afectando la oferta de viviendas, lo hace para proteger principalmente a las familias de menores recursos con planes de viviendas económicas. En este proceso el Estado Nacional toma un papel activo y centralizado contra el déficit cuantitativo de viviendas y vía Obra Publica ejecuta y construye viviendas entregando un tipo de vivienda sistematizada y económica para las familias más necesitadas, es clave mencionarlo aunque no sea la tipología de problema a estudiar en este trabajo.

Es así que el Estado a través de diversas políticas reconoce y trata de solucionar el déficit habitacional, pero esto es un tema de larga data en nuestro país.